

Führung / Kommunikation

Wo die Autos „daheim“ sind – Acht Urteile deutscher Gerichte zur Nutzung von Garagen und Stellplätzen

Nicht nur der Mensch, auch sein Fahrzeug sollte über Nacht und an kalten Tagen einigermaßen geschützt untergebracht sein. Zu diesem Zweck gibt es alle möglichen Varianten von Unterstellmöglichkeiten – Parkhäuser, Einzel- und Doppelgaragen und Tiefgaragen. Natürlich entstehen bei deren Nutzung gelegentlich auch Rechtsprobleme. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige dieser Fälle vor. Sei es, dass man sich über die Definition des Wortes „Garage“ stritt, sei es, dass ein Nutzer auf einem Stellplatz in einer Tiefgarage etwas anderes abstellte als sein Auto und deswegen Schwierigkeiten mit der Verwaltung bekam.



Urteile im Detail

Garage in begehrter Lage

Wer erst einmal über eine Garage in begehrter Lage verfügt, der möchte sie nicht gerne wieder hergeben. Für Mieter ist dabei wichtig, ob die Garage Bestandteil ihres Wohnmietvertrages ist oder nicht. Das musste eine Frau erfahren, die eine zu einem Einfamilienhaus gehörende Garage gemietet hatte. Mit dem Haus selbst hatte sie nichts zu tun, sie wohnte nur in der Nähe. Nach einem Eigentümerwechsel kündigten die neuen Hausbesitzer das Garagen-Mietverhältnis. **Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 251/10)** hielt das für rechtmäßig, weil im konkreten Fall Wohnungs- und Garagenmietvertrag separat abgeschlossen worden seien und entsprechend getrennt gekündigt werden könnten.

Garagenauto

Ist im Versicherungsvertrag für einen PKW vereinbart, dass das Fahrzeug über Nacht in der

Garage geparkt wird, dann sollte man sich als Besitzer auch daranhalten. Wenn das nicht geschieht und das Auto lediglich vor (!) der Garage geparkt wird, dann erhöht der Halter nach Meinung des **Landgerichts Magdeburg (Aktenzeichen 11 O 217/18)** dadurch das Diebstahlsrisiko. Die Versicherung musste nur 70 Prozent des geltend gemachten Schadens ersetzen.

Wann ist ein Gebäude überhaupt als Garage zu bezeichnen?

Baurechtlich kann die Beantwortung dieser eher abstrakt klingenden Frage durchaus Bedeutung haben, wenn es um Grenzabstände und Genehmigungen geht. Das **Verwaltungsgericht Mainz (Aktenzeichen 3 K 454/07)** stellte fest: nur weil der Bauherr von einer „Garage“ spricht, ist es noch lange keine. Es müsse ein PKW darin abgestellt werden können (nicht nur ein Motorrad) und der Einbau von Fenstern sowie einer Holzdecke sprächen auch nicht gerade für eine Verwendung als klassische Garage. Der Grundstücksbesitzer musste seinen Bau wieder abreißen, weil dieser baurechtlich nicht genehmigungsfähig war.

Garagenplatz nur fürs Auto?

Ein offener KfZ-Stellplatz in einer Tiefgarage ist seiner Bestimmung nach zum Parken eines PKW gedacht. Wer ihn zweckentfremdet, der muss im Falle von Beschwerden mit Konsequenzen rechnen. So untersagte das **Amtsgericht Stuttgart (Aktenzeichen 37 C 5953/15)** einem Mieter, auf dem Stellplatz seine Getränkekisten zu lagern. Es handle sich hierbei um einen vertragswidrigen Gebrauch, denn diese Fläche sei für PKW nebst Zubehör und allenfalls noch für Fahrräder gedacht. Mineralwasservorräte sollten in geschlossenen Räumen aufbewahrt werden.

Garage als Werkstatt?

Unter gewissen Umständen kann eine Garage zu einer Werkstatt umgewidmet werden. Das hatte ein Unternehmer vor, der in einem Wohngebiet einen mechatronischen Betrieb einrichten wollte. Die zuständige Kreisverwaltung gestattete das unter strengen Auflagen. Das **Verwaltungsgericht Neustadt (Aktenzeichen 4 L 677/15)** gab jedoch einem Eilantrag der Nachbarn statt, die das verhindern wollten. Diese Art von Firma falle nicht in die Kategorie eines ausnahmsweise zulässigen Handwerksbetriebs, der auch in einem Wohngebiet erlaubt werden könne – zum Beispiel, weil er den täglichen Bedarf der Anwohner decke.

Garage als Terrasse

Der Mieter einer Wohnung hatte sich eine ungewöhnliche Terrasse verschafft – er konnte von seiner Küche aus das Dach einer Garage betreten. Aus Sicherheitsgründen baute er eine Art Reling, damit niemand versehentlich herunterfallen könne. 37 Jahre lang ließ ihn der Vermieter mit dieser Konstruktion gewähren, dann legte dessen Sohn und Erbe Einspruch gegen diese Nutzung ein. Das **Amtsgericht München (Aktenzeichen 432 C 25060/13)** wollte dieser Forderung nicht entsprechen. Nach einer so langen Zeit der Gestattung bedürfe es schon eines triftigen Grundes, um dem Mieter seine Dachterrasse plötzlich zu sperren.

Zuparken, was nun?

Besonders ärgerlich ist es für einen Garagenbesitzer, wenn ihm andere mit ihren geparkten PKW regelmäßig die Aus- und Einfahrt versperren. Genau das tat ein Nachbar und rechtfertigte sein Vorgehen damit, dass er ja nebenan wohne und man nur bei ihm klingen müsse, wenn das Auto entfernt werden solle. Das **Amtsgericht München (Aktenzeichen 241 C 7703/09)** hielt das nicht für eine geeignete Methode und ging angesichts des mehrfachen Zuparkens der Garage von einer Eigentumsstörung aus. Das heißt, das Eigentum wurde durch das regelmäßige Zuparken zwar nicht entzogen, aber der Garagenbesitzer wurde in dessen Nutzung eingeschränkt. Er hatte daher einen Anspruch auf Beseitigung dieser Störung und auf künftige Unterlassung.

Garage zwangsräumen, geht das?

Eine gemietete Garage kann vom Vermieter genauso geräumt werden wie eine Wohnung oder ein Haus, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind. Allerdings sollte sich der Eigentümer hüten, ohne jeden Rechtstitel selbst Hand anzulegen und die Garage zu räumen – selbst wenn er die dort gelagerte Ware für wertlos hält. Das **Kammergericht Berlin (Aktenzeichen 12 U 149/10)** verurteilte einen Vermieter dazu, den kompletten, von ihm entsorgten Inhalt der Garage zu ersetzen. Nach Angaben des Mieters hatten sich unter anderem wertvolle KfZ-Ersatzteile darin befunden.

Dr. Ivonn Kappel



DAS BUCH

ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.